# 2025关于城市品质提升行动的总体部署方案（共五则）

来源：网络 作者：夜幕降临 更新时间：2025-06-19

*第一篇：2024关于城市品质提升行动的总体部署方案2024关于城市品质提升行动的总体部署方案范文为贯彻落实市委、市人民政府高品质建设宜居城精神，紧紧围绕打造干净、整洁、生态、有序的城市环境目标，以绣花功夫抓好城市管理，不断完善城市管理功能...*

**第一篇：2025关于城市品质提升行动的总体部署方案**

2025关于城市品质提升行动的总体部署方案范文

为贯彻落实市委、市人民政府高品质建设宜居城精神，紧紧围绕打造干净、整洁、生态、有序的城市环境目标，以绣花功夫抓好城市管理，不断完善城市管理功能，提升城市品质，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好，根据市委、市人民政府关于城市品质提升行动的总体部署，结合我市实际，制定本方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻落实“人民城市人民建，人民城市为人民”的城市治理理念，牢固贯彻和树立新的发展理念，结合市委、市人民政府关于城市品质提升行动计划总体要求，推行城市管理网格化，加强城市精细化管理，不断提升城市环境质量、人民生活质量、城市竞争力，高品质建设江海宜居城，推动加快实现“国际门户港、自贸试验区、绿色石化业、江海宜居城、小康幸福人”美好愿景。

二、总体目标

通过以网格化管理为载体的长效机制的运行，科学规划城市管理在市、城区（管委）、街道办（镇）三级网络中的作用，利用数字化城市管理信息系统平台构建城市管理网格工作机制，努力提升城市管理的科学化、精细化、信息化水平，促使城市管理中存在的占道经营、道路管护、户外广告、门头牌匾、暴露垃圾、空中管线和各类占道箱体、城市亮化、交通秩序、生态环境治理、市场管理秩序等诸多问题得到及时有效治理，促进城市管理机制更加便民，城市管理方式更为主动，城市管理作风更加深入，城市公共服务更加有效便捷，努力打造稳定、有序、和谐的城市发展环境和群众生活环境。

三、网格管理内容

围绕城市管理工作内容，结合网格化管理要求，重点做好市容环境卫生、市政公用设施、园林绿化、城市交通秩序、市场监督管理、建筑施工管理、生态环境管理等方面的日常监督管理和行政执法工作：

（一）市容环境卫生方面：有无卫生死角、倾倒垃圾、墙面污损、乱涂鸦、乱张贴、乱搭乱建、占道经营、占道堆物、路面撒漏等现象。

（二）城市道路、桥梁（含排水设施）方面：是否存在开挖道路（人行道）、城市道路上的各种管线检查井、箱盖或者城市道路附属设施的缺失、损坏、人行道乱停车等。

（三）园林绿化方面：是否存在树木被擅自砍伐、移植、花草（树木）被践踏、损坏、绿地内挖坑、取土、乱堆物、乱倾倒废弃物等现象。

（四）户外广告方面：在道路两旁可视范围内是否存在擅自设置广告（含楼宇广告）设施、广告设施破损、坠落、漏电、画面污损不堪、字迹模糊、广告内容不合时宜的情形。

（五）城市照明（含夜景灯光）方面：是否存在擅自迁移、拆除、破损等现象。

（六）城市燃气方面：是否存在燃气管线地面警示标志损坏、燃气管线损坏漏气、停气、道路开挖破坏管线等现象。

（七）城市交通秩序方面：是否存在影响道路交通安全的行为，道路交通是否井然有序等。

（八）市场监督管理方面：商场、农贸市场、超市、门店是否规范经营，环境卫生是否整洁卫生，户外广告发布内容是否健康合法等。

（九）建筑施工管理方面：在建工程是否规范围挡、文明施工，工地排水是否畅通，是否建设洗车设施，落实洗车、防尘措施，出入口硬化无破损，施工车辆净车出厂等。

（十）生态环境管理方面：污水口监测站、水质自动监测站等环保设施是否完好、整洁，餐饮、油烟排放规范，是否及时查处文化娱乐场所、商业经营活动噪声污染和非施工时段施工扰民问题等。

（十一）拆违控违方面：是否存在违法用地、违法建设、擅自乱搭建等。

（十二）海滩方面：是否存在违章占用海滩露天经营烧烤、流动摊点、大排档，产生杂物垃圾、烟尘、噪声污染、阻碍交通等现象。

四、网格管理方法

（一）一级网格以城市管理网格化工作领导小组作为主体，负责全市范围内网格化管理工作的组织领导、工作部署和落实，城市管理网格化工作领导小组组长或副组长每月带队监督巡查1次以上，督促各级网格落实工作责任，研究解决全市性重大城市管理问题。

（二）二级网格由市城管执法局牵头，充实市城市管理行政执法支队数字化城市管理中心坐席员、信息采集员队伍，根据数字化城市管理标准将城市管理各类问题分为两大类即部件类、事件类安排信息采集员实行城市网格化管理，信息采集员在网格内进行巡查采集城市管理问题，通过“城管通APP”上报数字化城市管理中心指挥平台派遣到各城市管理责任单位，各城市管理责任单位须在规定的时间内处理和恢复数字化城市管理中心指挥平台派遣的各类城市管理问题。

（三）重点网格以市城管执法局、市市场监管局、市商务局、市生态环境局、市公安局、市住房城乡建设局、市交通运输局等为责任部门。市直各职能部门必须严格按照方案的规定，各司其职，配足人员，落实责任，在XX个重点网格内进行

不间断巡查，落实责任区域、工作责任、工作内容、工作时间等，做到及时发现和解决城市管理问题。严格按照《城市管理重点网格巡查处置流程示意图》的处置流程，认真填写巡查工作记录表，巡查发现问题时要准确表达存在的问题，属于职权范围内的要及时处理和解决问题。不属于职权的范围内，要如实记录，通过“城管通”APP上报市数字化城市管理系统平台，再由数字化城市管理中心派遣到具体的职能部门进行处置。经核查未按要求办结的，将情况上报市城市管理网格化工作领导小组办公室，由其抄送并督促相关职能部门依法处置。

（四）建立完善考评、巡查制度。1.市城管执法局负责完善城市管理网格化相关考评工作制度，报市城市管理网格化工作领导小组办公室审定同意后实施。2.各城区人民政府（管委）、市直各有关部门要主动积极作为，按网格工作分工，落实人员和责任，采用日常巡查和定期巡查方式，合理安排巡查时间，有效开展责任区域内巡查处置工作。

五、工作要求

（一）提高认识，加强领导。各城区（管委）、市直各部门必须严格贯彻落实市委、市人民政府“高品质建设江海宜居城”的部署和要求，提高政治站位，统一思想认识，切实加强城市管理执法网格化巡查管理工作，深刻认识开展城市品质提升行动对城市发展的重要意义，强化全员的管理意识，明确管理责任，激发全员参与城市品质提升行动的积极性、主动性和

创造性。

（二）部门联动，密切配合。各城区（管委）、市直各部门要相互协作，建立联系工作机制，真正构成齐抓共管的城市管理执法工作新局面。要对巡查、排查出的问题及时处置和解决，不属于部门职责的要及时移交有关职能部门进行处理或整改，职能部门要对移交的问题及时进行处理或整改，并将处理状况及时进行反馈。

（三）逐级细化，责任到位。各城区（管委）、市直各部门要将工作任务部署落实到位，做到有布置、有落实、有保障、有结果。定期对网格化城市管理工作进行评价，将巡查次数、信息数量和质量、整改情况列入年度绩效考核。

（四）强化监督，严厉问责。各城区（管委）、市直各部门对城市管理网格化工作不认真或发现问题未及时报告、本单位整改问题不及时，被市民投诉、媒体曝光、上级领导批评的，由市城市管理网格化工作领导小组进行通报批评或问责，做到发现问题早、处理问题快、群众投诉少，不断提高群众满意度。

**第二篇：县城品质提升行动方案**

XX县城品质提升行动方案 为加快推进我县城市高质量发展，做好县城品质提升工作，全面改善城市人居环境，特制定本行动方案。

一、总体要求 以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照省委“四位四高两同步”总体要求和市委“1234”工作部署，认真贯彻落实县委X届X次全会暨经济工作会议精神，坚持以人民为中心，以生态优先、绿色发展为导向，着力实施县城基础设施改造，强化城市风貌管理，全面提高城市管理水平，推进县城高质量发展，建设和谐宜居、富有活力的现代化魅力城市，为我县经济社会发展提供有力支撑。

二、主要任务 2025年，县城品质提升要取得明显成效，推动品质提升行动由主要街道向县城纵深和城乡结合部延伸，同时继续推进“五城联创”工作，创建国家级卫生县城。

（一）实施旧城区基础设施改造。

1.老旧街巷改造行动。对城区小街小巷进行整治，提高路网密度，疏通道路脉络。制定老旧街巷改造实施计划，理清老旧街巷的现状情況，分门别类提出整治措施。对老旧街巷破损路面、供水排水设施进行维修改造，完善道路功能，提高通行能力;打通“断头路”、丁字路，连接主次干道，提高道路的通达性;加强城区小街巷的停车管理，遏制无序停放，保持道路通畅。

2.旧城区改造行动。坚持规划引领、分类改造的原则，以胡兰大街棚户区改造为突破口，有序推进旧城区改造，把旧城改造、道路建设、完善城市功能、提升人居环境结合起来，探索建立符合我县实际的改造模式。

（二）实施“两下两进两拆两补”专项整治。

3.“两下”行动，即管线下地和广告下墙。对县城主次干道、公共空间的架空线路开展整治，该入地的入地，该固定的固定，对各类通信杆、信号杆、监控探头杆、电线杆、通信通讯箱等杆架、箱体进行合并集中设置，解决城市上空的“蜘蛛网”。整治沿街店面招牌和展示窗，优化户外商业广告设置，依法拆除与城市景观和建筑外立面风格不协调的广告，使广告牌匾与城市整体风貌和建筑风格相协调。

4.“两进”行动，即停车进库进位。在城市道路和其他公共空间规范设置停车位，鼓励沿街机关、企事业单位、住宅小区错时对外开放停车设施，鼓励社会资本投资建设停车设施，推进公共停车场建设，同时严厉整治违规占用人行道、绿地等公共设施停车，做到按位停车，停车入位，顺向停放，整齐有序。

5.“两拆”行动，即拆除违建和围墙。进一步摸排县城违法建设情况，建立健全违法建设拆除工作机制，完善、落实拆除违法建筑责任制，对存量违法建设分类处置，对主次街道、公共空间等影响风貌的违法建设要限期拆除，对新增违法建设“零容忍”。按照景观协调和安全管理的原则，梳理机关单位、公共设施、公园、居住区等围墙建设情况，宜拆则拆、宜留则留、宜改则改。同时，要进一步强化围墙拆除改造后的安全管理，采取门禁、监控、可视化对讲等网络信息技术，保障机关单位、居住区的安全。

6.“两补”行动，即道路修补和绿化补植。对城区内的破损道路进行全面修补，保持路面平坦畅通。对县城公共绿化带、行道树，以及公园、广场内的绿植缺株、死株等进行补植补载，提升县城绿化效果。

（三）开展环境卫生整治工作。

7.清洁取暖行动。完成冬季清洁取暖各项工作任务，继续扩大集中供热覆盖范围，实施好煤改气、煤改电改造工程。2025年10月底前，县城建成区及周边城乡结合部(城区延伸到5公里范围内)清洁取暖覆盖率达到100％，农村地区达到60％以上，完成散煤清零，国、省道及旅游线路两侧经营性门店散煤全部清洁化替代。到2025年，农村地区清洁取暖率达到70％。

8.污水治理行动。按照上级有关要求，完成城市排水专项规划修编工作，加快补齐城镇污水收集和处理设施短板，县城建成区全部消除生活污水直排口、消除城中村和老旧城区以及城乡结合部生活污水收集处理设施空白区、消除黑臭水体，实现污水管网全覆盖、全收集、全处理。全面开展污水管网大排查，完成污水管网全面排查、确权登记工作，落实排水管网周期性检测评估制度，建立市政排水管网地理信息系统(GIS)，建立城市生活污水应接尽接制度。对排水管网、雨污合流制管网进行建设改造，加快小街小巷雨污分流管网的建设，实现生活污水全收集、雨污分流。到2025年底，雨污合流制管网占排水管网的比例要控制在20％以内，完成城市居民小区、公共建筑及企事业单位内部非市政污水管网混接错接排查和改造。全面开展污水处理大提质，按照污水处理厂利用能力75％、留出25％富余的原则，科学规划确定污水处理厂扩容提质改造任务。县城生活污水处理厂扩容提质改造任务按完成时限实现“任务清零”，调试时间与项目竣工验收同步，投运之日即进入稳定运营之时。从2025年6月1日起，县城生活污水处理厂出水化学需氧量、氨氮、总磷三项指标严格执行地表水V类标准，其他指标达《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级A标准，并按照有关规定开展排污情况自行监测。县城生活污水处理厂进水生化需氧量(BOD)平均浓度须达到150mg/L以上，不得低于100mg/L。到2025年底，生活污水处理率达到94％以上。生活污水处理厂污泥必须按规定、按规范处置。持续推进“一厂一策”“一指标一策”、长短结合、硬件与软件结合，注重解决问题，确保城镇污水处理厂稳定达标排放。城镇污水处理实行专业化、市场化运营，依法实施特许经营，财政要保障城市生活污水处理厂运行经费足额及时支付。认 真贯彻落实省政府出台的城镇污水处理厂运行监督管理办法，加强对污水处理厂运行监督管理。

9.垃圾治理行动。全面推行环卫一体化运营机制(即作业方式体化、垃圾分类一体化、城乡环卫一体化)，县城生活垃圾收集处置要达“四个100％”，即收集覆盖率达100％、密闭运输率达100％、转运进场率达100％、无害化处理率达100％。生活垃圾填埋场运行管理要做到“七个必须”:一是必须建立健全生活垃圾进场计量及溯源制度;二是必须做到分区、分单元填埋处理作业;三是必须完善库区范围排洪及雨水截流处理系统;四是必须确保渗滤液处理排放达到《生活垃圾填埋场污染控制标准》要求;五是必须对库区监测井地下水水质进行规范监测;六是必须对库区内甲烷浓度进行定时监测;七是必须建立健全安全防护设施、除臭灭鼠防蝇等消杀消毒卫生制度。积极推进餐厨垃圾处理设施建设，扎实推进建筑垃圾治理和资源化利用。

2025年县城道路机械化清扫率力争达到80%以上。

10.绿地建设行动。扎实推进绿道、蓝道和环城生态休闲区建设，完善县城公园绿地系统建设，充分利用空闲地块建设街头绿地美化环境，推进可视山体绿化，提高绿化水平。到2025年底，完成环城生态休闲区规划编制和环城生态休闲区划定工作，县城绿化覆盖率达34％以上。

11.公厕建设管理行动。加强公厕建设管理，规范县城公厕设置，在强化现有公厕管理的基础上，力争再建成一批公厕，逐步形成布局合理、管理规范、群众满意的城市公厕体系。

12.县城精细管理行动。禁止随意摆摊设点，合理设置、有序管理各类自由市场、流动商贩等；

禁止随意侵占城市道路乱堆乱放、占道经营，规范沿街商铺的经营行为;整治乱张贴行为，严肃查处随意涂写、刻画、张贴等行为;加强城市犬类管理，规范养犬行为。加快推进数字化城市管理平台建设，提高城市科学化、精细化、智能化管理水平。开展“全民城管”行动，推动城市管理重心下移，建立健全分级管理网络，将城市管理事项纳入网格化管理。继续深入推进城市管理执法队伍“强基础、转作风、树形象”专项行动，全面提升城市管理执法队伍政治素质、法治素质和业务水平。严格执行施工工地扬尘治理“六个百分百”要求，确保绿色施工、文明施工。

三、保障措施 (一)强化组织领导。提升县城品质是一项综合性系统工程，成立XX县2025年县城品质提升行动领导组，组长由县长担任，副组长由分管副县长担任，成员由相关县直单位主要负责人担任，领导组下设办公室，办公室设在县住建局。各成员单位要提高思想认识，加强组织领导，统筹协调推进，确保县城品质提升工作取得实效。

（二）扎实有序推进。各成员单位要按照行动方案要求，结合部门实际情况，进一步落实县城品质提升具体工作，细化任务，明确责任，科学、务实、有序推进县城品质提升各项工作，切实把工作落实落细。

（三）加强督查考核。加强督导检查，建立考核制度，完善评价机制，阶段性督查考核，对行动有力、成效明显的予以通报表扬，对重视不够、进展缓慢的将通报批评、约谈和问责。

**第三篇：城市品质活力提升攻坚行动工作总结**

自开展高质量发展“十二大攻坚行动”以来，沂源县自然资源局全力以赴承担起城市品质活力提升攻坚行动牵头部门重任，加强沟通协调，强化工作调度，积极主动、勇挑重担，较好的完成了工作目标。现将工作开展情况汇报如下：

一、2025年工作开展情况

（一）国土空间规划编制方面

1.完成了全县625个村基础数据搜集整理工作。

2.结合我县开展的行政村规模调整，开展了四轮村庄分类，完成了《沂源县村庄布局规划》。

5.开展的流水片区规划被列入全省村庄精品工程创建名单，6个村庄被列入全市村庄规划编制规范化试点名单，并顺利通过省市专家评审。

6.完成了全县永久基本农田核实整改补划任务。

亮点工作：试点村庄规划编制工作成绩显著，高堂峪村规划被评为全省村庄规划优秀案例，全市唯一入选的村庄。流水片区规划被列入省级精品工程目录。

（二）全域公园城市建设方面

2.完成222宗553亩散乱污关停企业闲置用地处置。

3.完成19处已关闭露天矿山生态修复治理任务。

4.完成5000亩荒山绿化提升工程，实施封山育林3.4万亩。

5.完成了《淄博市全域公园城市建设规划》初步方案意见征求。

6.编制完成了《沂源县绿道系统专项规划》。

7.实施人民路绿道建设工程。

8.精品绿带提升建设，对城区内超过30米宽的瑞阳路、新城路两条现有道路绿化带进行提升改造。

9.新建设悦府等5处拇指公园。

原工作计划中的水上乐园提升改造工程已取消；

东埠路2025年底道路工程刚刚完工，道路绿化工程2025年完成；

城东公园、城西公园等工程调整为在“十四五”时期内完成。

亮点工作：我县园林工作通过清底子补短板，严抓精细化管理，强化舆论引导，我县城区绿地全部达到一级养护级别。

（三）构建快速通达大交通体系方面

1.沾临高速前期手续办理已完成，完成沂源县北段的招投标，并于12月20日举行了开工仪式。

2.s229沂邳线征地拆迁全部完成，纵向清表完成全线长度的92.6%，完成填挖方总量的28.75%。彩板峪隧道工程、桥涵工程等均已开工建设。已完成工程总投资4.0亿元。

3.华源路及连接线截止目前征地拆迁已全部完成。地面清表、便道修筑基本完成，完成填挖方总量的23.8%，桥涵工程开工率50%。工程完成投资8000万元。

4.g341黄海线大中修工程已完成，辅路加宽工程已经基本完成，完成总投资0.98亿元。

亮点工作：g341胶海线南崔路立交桥是沂源县修建的第一座城市立交桥，科学设计，加班加点，严把质量关，为我县城市立交桥建设摸索经验，自开工以来，一直备受沂源人民关注。

排名情况：道路建设没有排名。

（四）城乡环境大整治精细管理大提升方面

1.全年完成82条道路路域环境综合治理。

2.推进裸露土地整治893块、335.3万平方米。

3.加强426家工业企业和39处建筑工地的扬尘和裸土整治。

4.依法处理各类违规运输车辆9200余台次。

5.完成全县620个村的“清底子”查验复验，创成省级美丽乡村示范村7个、市级美丽乡村示范村24个。

亮点工作：城乡环境大整治精细管理大提升工作“考核+督查”促进落实，将此项工作纳入上半年和全年全县现场观摩点评重要内容，倒逼责任落实，因地制宜治理裸土，探索农村“残垣断壁”整治新思路。

（五）加快主城提质增容方面

1.城市路网建设改造工程。①康源路工程已从人民路ppp项目中剥离，按照县委、县政府要求，调整了工程实施主体，目前鲁中高科公司正在变更相关手续、征地拆迁、部分路基施工中。②学前路、东埠路、北麻路建设工程全部竣工通车。新增城市道路1.7公里，完成总投资约4800万元。③润生路因拆迁问题未全部完成，已拆除路段的工程全部完成。④螳螂河东路雨污分流改造和路面提升工程根据工程实际进行了项目调整，并报市局批准，沂源县2025年底应完成雨污分流改造76公里，实际完成80公里。

2.棚户区改造。2025年完成拆迁协议签订1762余户，基本建成2276套，交付304户。主要是张良社区、儒林社区、沙沟社区等。

3.老旧小区改造。主要是鹏欢现代城及周边楼房改造项目，该项目包括500户、60000平方米的改造任务，因资金问题，2025年完成了保温节能、配套用房及小区院墙的维修、改造。

亮点工作：完善路网结构，打通城市道路“中梗阻”，学前路、东埠路、北麻路等补短板项目的建成通车，发挥了“小工程、大作用”，社会效益显著，受到了好评。

二、下一步打算

（一）国土空间规划编制

1.优化全县国土空间布局，完成县级国土空间总体规划的完善、报批工作。

2.编制城区部分重点发展区域详细规划，为具体项目规划审批提供依据。

（二）全域公园城市建设

1.配合做好《淄博市全域公园城市建设规划》方案的修改完善工作。

2.做好6处已关停露天矿山生态修复工作。

3.完成6500亩荒山造林绿化任务。

4.抓好城市公园建设和提升改造，完成已建成道路绿化任务。

（三）构建快速通达的大交通体系工作

1.加大工作力度，督促配合镇办完成沂邳线后期的征地拆迁工作。

2.督促施工单位合理安排工期，沂邳线、华源路关键部位的施工，加大机械设备、人力物力的投入，争取早日建成通车。

（四）城乡环境大整治精细管理大提升

1.紧盯弱项抓整改。突出问题导向，集中力量加快推进实施裸土整治，深入开展农村环境综合整治，持续改善人居环境。

2.巩固成果抓长效。做实做细路长（街长）制管理模式，加大执法监督力度，坚决遏制行业扬尘污染；

加大铁路环境综合整治力度，全面巩固提升铁路沿线环境治理水平。

3.精细管理促提升。突出抓好市容市貌整治，不断提升城市精细化管理水平。

4.督导考核促落实。发挥好考核杠杆作用。常态化抓好市第三方测评反馈问题整改工作，推动工作落细落小落实。

（五）主城提质增容

1.继续实施雨污分流改造项目，计划对螳螂河东路、胜利路等4条路段进行雨污分流及路面提升改造。

2.二是完善路网结构，实施健康路北延、祥源路北延工程建设。

3.三是加快推进当前确定的棚改项目，根据省市要求，结合我县实际补充相关社区改造工程。

4.四是推进鹏欢现代城及周边楼房改造项目，争取全部完成，并根据省市要求实施符合条件的老旧小区改造。

2025年1月13日

**第四篇：品质提升方案**

浅谈高星级酒店抓好质量提升的途径

酒店质量提升，就是要全力以赴、全员、全方位的来提升发展的“质”，使其从“量”上不断去“追寻宾客的需求，追求宾客的赞誉”，从而不断赢得更多的客人满意度和忠诚度，最终实现向质量提升要效益，向质量提升要品牌，向质量提升要发展的结果。具体地说，质量提升主要应包括人员素质提升、产品质量提升、服务质量提升、配合质量提升、保障质量提升和管理质量提升六大途径，解决好这些问题，高星级酒店才能真正去找到自己的“蓝海”!

一．全力抓好“人员素质”提升，为酒店的发展夯实基础。

酒店的服务对象是“人”，而提供服务的主体也是“人”，一个酒店员工素质的高低会直接影响客人对这家酒店的评价。没有经过培训的不够专业的员工其实是酒店最贵的员工，因为他们会不断去得罪酒店的客人，损失酒店营业额，所以“质量提升”，首先要将人员“提素”工程纳入各级管理者的重要日程。

一是要严格把好员工入口关。人力资源部招聘人员前必须了解酒店各部人员编制、缺编情况及岗位素质要求，要与各大专业院校建立良好关系，真实了解入职员工背景，在录入时要针对岗位不同，有侧重的考评应聘人员形象、气质、性格以及专业能力，把合适的人放在合适的位臵上，在用工上要做到与部门提前沟通，提前预想，提前储备；

二是用制度来引导员工提升。人力资源部应牵头形成细致可行的培训结果与晋升工资挂钩考核办法，并严格执行。可以建立“英语、技能、训导师”达到各层级水平的专项津贴制度，用良好的制度来引导人，真正做到学与不学不一样，学好学坏不一样，使学以致用，学用结合，在酒店营造一个乐于学习、善于学习、比学赶超的氛围；

三是应不断提高各级管理者专业能力及培训水平，要明确各级管理人员必须是培训者。作为管理者，既要有实践经验，更应有理论知识，不具备学习能力和培训能力的管理人员在酒店应逐步淘汰；

四是为愿意学习的员工要搭建平台。酒店可尝试与旅游管理学院合作办学，为员工报销一定比例学费的方式，鼓励员工参加技能资格认证学习及学历学习，同时也可与部分旅游管理学院合作教师到酒店挂职的方式，一方面增强教师的实践经验，同时也可以让酒店员工更多的理论及专业知识，从而使培训真正成为给员工的最大福利；

五是应该加强与优秀酒店的相互走动、交流与合作。采取“走出去、请进来”的方式，通过向管理水平、服务水平高的同行学习取经，可以开阔眼界，不断提高全员的服务水平和管理水平。

二、全力抓好“产品质量”提升，努力形成客人口口相传。

面对激烈的竞争，特别是越来越同质化的竞争，一个高星级酒店必须不断形成自己的独特亮点，形成招牌和特色，这就必须以产品质量提升为抓手，以过硬的产品来赢得市场，要通过客人对酒店高质量出品的认可，形成客人对酒店的口口相传，这才是酒店最大的营销。

从餐饮方面讲，主要应做以下提升：一是对客人所点菜品要进行记录及跟踪，在每日客人用餐完毕后，各餐厅厨师长必须到现场观察菜品的消费情况，对很少动的菜品分析原因，对客人不喜欢的菜、很少点的菜要及时调整；二是要采用菜品标准配方（菜品名称、主料、辅料、调味品名称及用量、烹制方法、操作注意事项等）固化目前点击率较高和受欢迎的菜品，确保菜品质量稳定出品。同时要努

力形成各餐厅的几道“招牌菜”和“金牌菜”，以独特的口味和特色形成对客人的吸引力；三是各餐厅后厨必须建立新菜品研发团队，定期组织去做的好的酒店进行考察观摩，结合实际及客人喜好定期推出自己的新菜品，以“自主研发为主，借鉴为辅”，要通过原材料、调味品创新及地方特色菜的移植、嫁接和改良，力争在菜品研发和创新方面有所突破，让客人感觉常变常新；四是要在市场和消费者调查的基础上，结合菜品流行趋势，定期推出各类美食节，努力创建餐饮知名品牌，引导消费潮流；

从客房方面讲，主要应做以下提升：一是要切实提高员工做房速度，降低查房不合格率及返工率，提高工作效率，确保客房内所有设施设备要始终处于良好状态；二是对套房及VIP用房，要提供更多的人性化、个性化服务；三是对客房内一次性用品进行调整，用装在墙上质量更好洗护用品代替原来的小瓶装沐浴液和洗发液，既降低成本，又为客人提供更好的服务；四是对房间内销售的商品进行排序，将消费少的商品撤出，更换成更迎合客人喜欢的各类消费品，要做到既方便客人，又能够大大增加酒店客房的附加收入。

三、全力抓好“服务质量”提升，创造更大的顾客满意度。

顾客的购买过程其实也是一个顾客在消费过程中寻求尊重的过程。高素质的、充满活力和竞争力的员工队伍，比再好的硬件设施更能创造顾客满意，进而创造优异的业绩。作为酒店人应当铭记，只有动机真正出于对顾客的信任和尊重，真正真诚地视顾客为朋友，给顾客以“可靠的关怀”和“贴心的帮助”，才能真正赢得顾客，让顾客体验到“最亲”的感觉。只有优秀的服务，才能创造更大的顾客满意度，才能真正留住客人。在“服务质量”提升中，以下几个方面应该切实加以提高：

一是餐饮部应建立起一支专业的点菜师和营养师队伍，要充分了解酒店菜品的特点、价位、营养搭配相关知识，结合不同的客人要能够快速做出各种让客人满意的搭配组合，让客人在酒店吃出健康、吃出营养、吃出品味、吃出口碑；

二是前厅部要更好地开展微笑服务、问候服务、快捷服务，要简化服务流程，固化服务标准，注意收集宾客的意见和反馈，及时录入客人的喜好及特殊要求，特别是大堂经理在对客服务中要更好地贯穿“金钥匙”用心极致的服务理念，抓好“快速办理通道”的运用与管理；

三是营销部应加强营销人员对酒店应知应会的掌握及营销技巧培训，要在更全面了解酒店设施设备及各类政策的前提下做销售，才可能为客人提供更好的服务。针对会员客户、大客户、回头客要特别加大跟进和关注力度，要加强信息收集，加大对商务市场以及能够给全酒店餐饮、会议、住房带来综合消费的会议市场开发，营销营销，就是要先 “营”后“销”，而“营”，就是策划，就是“怎么卖”？同时营销不是简单的卖，更是帮助顾客买，只有营销才能实现饭店商品到货币那“惊险的一跃”，因此，酒店必须注重以营销活动的策划及方案的实施，来使酒店获得口碑，从而争取更大的市场份额；

四是酒店应将总机改为“客服中心”，从而更强化其服务职能。要使总机由普通接线员职能向指挥调度中心职能转变，要更加了解酒店的整体情况，实行首问负责制，对客人提出的问题要有跟进，有落实，有反馈，及时解决客人问题，减少客人投诉，就会更大提高客人满意度；

五是酒店各部门都应正确对待和积极应对客户投诉，要把每一次顾客投诉作为一次提升服务质量和加强顾客品牌忠诚度的一次契机。根据权威机构研究，开发一

个新顾客的成本是留住一个老顾客的5倍，而流失一个老顾客的损失，只有争取10个新顾客才能弥补！因此，在顾客选择企业的时代，顾客对企业的态度极大程度地决定着企业的兴衰成败。针对不同层次的投诉类型，必须由不同层级的管理者亲自处理。要做好投诉记录工作，形成案例，举一反三，要做好客户资料整理，实施“精细化”跟进服务，从而使顾客感觉到“尊贵、优越、独享、贴身、个性化”的服务品牌，就能够提升对酒店的品牌忠诚度。

四、全力抓好“配合质量”提升，树立全酒店一盘棋思想。

酒店是一台高效运转的大联动机，要想创造和留住每一位客人，必须依靠全酒店各部门的及时沟通和相互配合。在酒店，没有谁比谁更重要的说法，各部门只有分工不同，但目标一致，就是要在创造顾客最大的满意度中使酒店健康长效的发展。这就必须全员都要建立以顾客为中心的观念，各部门必须树立起全酒店一盘棋的思想，一切工作和配合都要围绕营销这个“龙头”来展开，要把客人的需求(特别是重点VIP及会员客人的需求)当做全员的努力方向，把“有利于提高对客服务质量，有利于提高客人满意度，有利于提高对客服务效率”当作一切工作的出发点，处处从方便客人的角度出发，全面加强各部门沟通、协调及配合。对于在酒店举办的大型会议，一定要坚持会前开协调会，会后开问题分析会，深入解决在酒店配合中存在的主要问题；对酒店不方便客人的相关政策、程序应经常进行梳理，用高效的配合，和谐的氛围，才会让客人真正感觉到“酒店有家一样亲的氛围”。

五、全力抓好“保障质量”提升，二线要为一线提供保证。

在酒店经营中，经营部门离不开二线部门保障作用的支持，要形成经营部门为宾客服务，保障部门为经营部门服务的意识，经营部门就是保障部门的“客人”。从财务工作方面：一是应加强培训强化各级管理人员财务知识，算帐意识，帮助各部门及时发现成本异动情况，加强成本管理与控制；二是要在财务允许范围内，尽可能简化流程，为经营部门提供高效快捷服务；三是应不断提高对现代信息技术的追踪及运用，变革更多手工统计方式为计算机统计，既提高准确度、运算效率，又节省人力；四是要着手研究建立酒店内部市场结算制度，使酒店在内部形成“客户”关系，用制度来引导酒店保障部门配合职能的充分发挥；

从工程方面：一是应加强各类设备设施维护检查力度，使其始终保持在良好运转状态。要对经营部门提出的工程问题在第一时间反应，并在规定时间内给以解决，一时不能解决的，必须明确解决时间；二是对各部门使用的设施设备操作流程及维护应定期做专题性培训，建立健全所有大型设备，能耗设备档案；三是应积极对酒店大型用电设备进行节能技改，引入LED等新型节电光源；四是电脑房除做好计算机系统日常维护外，更应做好酒店信息化软件的引入、开发和应用，用最新的科技成果为酒店实施人性化服务提供坚实保证；

从安全方面：一是要加强各项安全应急预案的准备及演练，在应急情况发生时能随时启动；二是对酒店食品卫生安全、酒店资金使用安全、宾客人身财产安全、工程设备运行安全、员工劳动安全都应常抓不懈，为酒店的健康发展营造一个安全的环境；

从人力资源管理方面：一是应加强人力调配与储备工作，最大限度地调动部门积极性，提高运作效率；二是制定合理的薪酬体系，将岗位技能水平与薪酬挂钩，为每位员工提供合理的晋升空间，做到发现人才，留住人才，发挥人才的价值；三是结合各部门实际，要研究推出各类激励管理制度(如计件、计时挂钩考核办法)，调动员工的积极性，真正使干多干少不一样，干好干坏不一样。

六、全力抓好“管理质量”提升，为跨越式发展积累后劲。

一是应全面加强经营目标预算管理。对收入指标、利润指标、成本费用指标应以经营指标为准，酒店按月下达预算指标，各部门逐级分解，形成“千斤重担大家挑，人人身上有指标”；同时，各部门紧扣预算管理，要坚持月、季、年召开经营分析会，着重就经营工作中存在的问题拿出解决方案，限期整改完毕； 二是倡导务实的管理作风和工作作风。要建立上传下达的真实信息渠道，形成“有令则行，有禁则止”的管理作风，敢于发现问题，暴露问题，解决问题，将各部门影响对客服务的薄弱环节作为整改的重点，加大走动式管理，加大细节管理的跟进与服务；

三是要实施全方位、全过程质量管理。全方位质量管理就是对酒店所有的部门都要进行质量管理，不是将眼光只停留在前厅、餐饮等窗口部门上；酒店所有员工都要参加质量管理，每个部门、每个岗位的员工都要有质量管理意识，而不是把质量管理看作仅是质检部门的事；全过程质量管理是对酒店服务的三个环节：事前、事中、事后都要进行严格的控制管理。事前管理主要是要消除质量发生的隐患，也就是预防；事中管理主要是当质量事故发生后立即采取纠正措施加以改善；事后管理主要是对服务质量进行科学的评价，提出改进意见，促使服务质量不断提高；

四是应加强管理创新能力提升。各级管理人员要能够将工作着眼点从市场角度、宾客角度去拓展新思路，实践新方法。不断寻求产品开发的创新，服务理念的创新，成本控制的创新，管理水平的创新，不断自我完善，加强学习与实践。如班次可以更加科学合理的排定，对客服务流程设计可以进一步优化，最重要的是一定要能够突破“定式思维”，敢于打破“惯例”，将实际工作与酒店的经营特点相结合，在规范标准的前提下，应该鼓励各级管理人员大胆去“推陈出新”。“路虽远，行则必至；事虽难，做则必成。”目前，虽然作为高星级酒店处于一个充满变数不够景气的经济环境，但是，危机总是与转机并存，困难总是与机遇同在，作为高星级酒店，只要能够真正去落实“质量提升”这个主思路，以质量提升这根主线来向市场要效益，要发展，笔者相信，就一定能够进一步提升酒店的形象和竞争力，开启品牌发展的新篇章!

**第五篇：品质提升方案（精选）**

第一条 材料控制

1.材料控制是施工质量的前提，所有进场材料必须按照国家相关程序报监理检验并形成相应记录，另砌筑材料、砌筑抹灰砂浆配比控制、防水材料、铝合金门窗、成品烟道必须按照万科相应表格重点检查验收。

2.钢筋：钢筋品牌必须征得监理和万科项目管理部的同意后方可采购进场；钢筋进场后监理公司必须见证送检，按照国家《钢筋混凝土用热轧带肋钢筋》和当地质检部门的规定抽取试件作力学性能检验；钢筋必须分类码放，材料标识齐全，不同级别钢筋须做好标识，严禁混放。

3.混凝土：每次混凝土浇筑时，第一车混凝土到场，监理公司必须旁站，混凝土供货商须随车提交混凝土配合比、出厂检验报告等资料给监理，砼试块留置按规范执行。

4.砌筑材料：

（1）总包在确定砌体材料供应厂家前，必须组织监理和万科项目管理部到厂家考察，征得万科项目管理部认可后，方可采购，砌体材料进场必须有产品的合格证书和产品性能检测报告，重点关注砌体的尺寸规整性和养护龄期指标；

（2）砌筑材料进场堆放必须注明进场时间，蒸压加气混凝土砌块应注意防雨、防潮等措施，要求下垫上盖；砌块进场后，每批都需报监理验收，加气砼砌块除进行常规检测外必须进行干燥收缩率的检测；

（3）加气混凝土等混凝土砌块需重点关注砌块的进场养护龄期，龄期不够的，严禁使用。

5.水泥：水泥品牌必须经过监理和万科项目管理部认可后方可采购进场。

6.防水材料：要求施工单位防水材料按照合同约定的品牌采购，进场时报监理组织验收。

7.砂浆：砂浆集中搅拌，配合比标识牌明确，计量设施完整（增加上料平台），加气块砌筑采用干法施工工艺，外加剂为“赛力特”CL 专用砂浆添加剂：清水=200g:40L（±5%）。

8.水电材料：按甲方指定品牌采购，否则按不合格处理。

第二条 实体质量控制

1.主体结构

（1）模板：周转次数不超过七次，发现起皮及时更换，楼梯踏步、坡屋面要求增加上部盖板；

（2）浇筑前，必须进行模板清理、修整、涂脱模剂，要求总包必须配置吸尘器清理模板内垃圾，浇筑前必须用水湿润模板，柱底内必须留有垃圾清扫口；

（3）浇筑前，作业面必须搭设专用浇筑通道和泵管支撑体系；

（4）钢筋：板、柱钢筋保护层垫块应使用塑料专用垫块，板面筋马凳需架在板底筋上；

（5）混凝土浇筑完成后必须注意养护，特别是屋面混凝土尤其是斜屋面混凝土的养护（斜屋面必须覆盖湿麻布袋），施工单位必须有专人负责浇水养护；

（6）屋面、露台、卫生间等有防水要求的混凝土板，浇筑时结构自找坡。

2.砌筑、抹灰

（1）砌筑必须进行样板施工，要求所有基本户型均需做样板，样板经监理和万科项目管理部验收后，方可大面积施工；必须填写《户型砌筑样板验收表》和在现场样板房做好标识；

（2）砌筑放线：砌筑不仅要放出墙体、门洞边线，还需在离墙边250-500mm 范围内放出方正控制线，并保留到移交精装单位；

（3）蒸压加气混凝土砌块砌筑采用干法施工；

（4）抹灰前需打灰饼，并放出建筑1 米线、门洞中线，木门副框安装完成后抺灰，及副框塞缝；

（5）砌体拉接筋：必须后植或者用膨胀螺栓；

（6）烟道：对于烟道安装，要求靠烟道的墙必须抹灰后再安装烟道，同时用C20 细石混凝土堵塞缝隙（烟道和墙体之间），烟道与楼板相交处用C20 膨胀混凝土进行吊洞处理，烟道在卫生间内做反坎，安装完后烟道整面挂网，和墙体一起抹灰；

（7）总包必须设有专门的砂浆搅拌场地，并悬挂砂浆配比标识牌，严禁砌筑砂浆、内墙抹灰砂浆、外墙抹灰砂浆、防水砂浆在一起搅拌；砂浆必须在砂浆搅拌场集中搅拌，严禁在工作面现场搅拌，由搅拌场集中搅拌后，运到作业面，用专用砂浆料斗盛放；

（8）砌筑砖缝砂浆饱满，所有砌筑都必须双面勾缝，严禁通缝；

（9）采用混合砂浆抹灰时，阳角部位先做护角；

（10门洞预留：洞口位置、几何尺寸准确，门框塞缝宽度0mm-20mm；

3.细部做法

（1）涂料做法的外墙第一层抹灰完成需预留成品塑料分割线条，分割线条离窗洞口和瓷砖面的交接部位5cm 远处断开；

（2）在楼梯下口和外墙窗的上沿（窗楣）抹灰需做塑料成品滴水线，且外墙铝合金窗台室外下沿口（窗台泛水）抹灰为成一自然向外排水坡度，高差不小于1cm 且大于10%;

（3）所有突出外墙面的构件如凸窗台板、空调洞板、雨棚板上面的平面要做泛水坡度，坡度大于5%,板与墙体相接处需抹成园形R 角；

（4）所有突出外墙面的构件如凸窗台板、空调洞板、雨棚板的下口需做塑料成品滴水线；

（5）外墙砖（劈开砖、窑变砖）须使用专用勾缝剂进行勾缝处理；普通外墙砖使用水泥膏勾缝处理。

4.防水施工

总包在防水施工前做基层的清理和蓄水试验，监理、甲方防水单位联合验收不渗漏后，才能开始防水施工，防水层施工后，进行二次蓄水试验，经监理、万科项目管理部验收不渗漏后，进行保护层和其它工序施工。

5.结构自防水

（1）降板：要求结构施工中，阳台降板100mm,有保温要求的露台降板250mm,无保温要求的露台降板100 mm;雨棚降板100mm 或加200mm 混凝土反坎，空调板降板100mm或加200mm 混凝土反坎，非沉箱式卫生间降板80,设地漏，沉箱式卫生间降板约350mm（可根据周边的梁高确定），箱底设侧排地漏口，厨房降板5cm;

（2）混凝土反坎：厨、卫间周边设砼导墙高200mm,室外空调板靠室内墙体周边设200mm高，室内单元楼梯和楼梯平台靠同住户户内墙体设200mm 高，卫生间类的管道井周边设200mm 高反坎；（建议反坎与结构一起浇筑）；

（3）套管：所有穿越外墙的水管必须预埋钢制防水套管，其中地下室外墙防水套管两端的长度需比外墙完成面高2cm,套管和水管间封堵推荐用沥青麻丝封堵密实，然后用1:2防水砂浆封堵；卫生间侧排地漏等穿墙套管为防水套管，水管和套管间用1:2 防水砂浆封堵（掺水泥用量3.8%的防水粉）；管道穿越楼板无防水套管的时候需加管材配套的专用防水止水环；

（4）空调套管：所有砌体中的空调洞、排气扇洞、热水器洞需采取预制块做法，要求预留pvc 管管道坡向室外，为内高外低，高差3cm,管道伸出预制块各2cm;梁内的上述洞无需采取预制块做法，但也需保持套管坡度；

（5）堵洞：脚手架不得在外墙体中设置脚手眼。所有堵洞要求样板先行，由专人负责堵洞，并要求监理全数隐蔽验收；所有外墙的洞口需用C20 细石膨胀混凝土封堵，严禁用砂浆封堵，封堵后需做1mm 厚JS 防水加强，防水面大于洞口10cm;

（6）外墙窗台压梁：对外窗台要在砌体上做钢筋砼窗台压梁，在砌筑时预留2 根φ6 钢筋，伸入墙内150mm（加气块砌体为通长），并预留100mm 高度，后浇C15 混凝土现浇窗台压梁，要求压梁两端伸入墙体不小于150 mm,且内高外低，高差不小于30 mm；

（7）侧排地漏：所有沉箱排水和屋顶保温层内排水的侧排地漏口标高需低于结构面2cm,结构自找坡坡向侧排地漏。

6.淋水试验

（1）要求坡屋面、外墙、铝合金窗需做淋水试验，由监理单位组织专项淋水验收，并形成专项记录（《外墙淋水记录》），每2 个小时记录一遍渗漏情况，第一次淋水范围包括有防渗漏要求的外墙、铝合金窗、坡屋顶、卫生间墙面、厨房地面，发现渗漏后进行整改，第二次淋水范围可针对第一次淋水渗漏点，以此类推，直到未发现渗漏；

（2）淋水试验的管道布设、水泵、阀门、用水由总包单位负责，淋水试验每六层设置一道，水压力为2 公斤，流量为0.5L/S\*m（水管管长），Φ25PVC管，孔距100mm,淋水时间为12 小时。

7.水电工程

（1）水管压槽：给水管道采取在结构混凝土表面压槽施工工艺，先压槽（深度不超过20mm），以后再进行水管配管和试压等工序，严禁直接埋在混凝土结构层中；剪力墙部位也采取压槽方法，避免以后剔凿混凝土，水管在楼面的水平走向为离墙20-50cm 为宜，冷热水管间间距10cm；

（2）给水管保护：施工完成水管后，水管必须打压，打压验收合格后，立即用1:2.5 水泥砂浆保护，要求保护层为返出水管两边各10cm,高出混凝土结构面2cm,要求交付装修前必须通水，带水作业；

（3）给水水管标识：要求总包在毛坯房移交前对地面、墙面水管做好成品保护工作，冷热水管必须做好油漆走向标识，在冷热水管两侧20cm 弹墨线做为保护区域控制线，在水管上用红兰油漆分别标识冷热和注明方向；

（4）给水管移交：所有给水管道要求总包试压完成后，带水移交给精装修单位，所有接水点处需用堵头封堵，注意卫生间和厨房的接水点的堵头需露出毛坯面1.5cm,避免精装修贴砖后堵头太深需加接头或太突出不美观（热水器部位，总包需用软管将冷热水连通，保持热水管道中也充水）；

（5）排水管道和地漏移交：室内的地漏安装由装修单位根据装修面来施工，因此排水管道移交时需装修单位倒水检测管道通畅情况，然后用专用管帽封堵好，移交后的管道保护由装修单位负责；

（6）室内电气：要求总包将所有室内线盒在安装完成后用铁皮盖保护，防止污染，线盒周边收口到位，线盒埋设超过2cm 的必须加套盒，穿电线由总包完成（如为毛坯交付给业主则仅需穿铁丝），无需并线头，住户箱由总包安装，并通电到位，移交后电箱、电线的成品保护责任由装修单位负责。

8.线位移交

（1）门洞线位移交：总包应移交，门洞中线、方正控制线、1米线；

（2）窗洞线位移交：总包应移交建筑1米线、外墙灰饼、窗中线；

（3）精装线位移交：总包应移交地面墙体方正控制线，建筑1米线。

9.工序移交

（1）防水基层移交：基面干净平整、坡度符合要求、阴角圆弧处理、节点按图施工；

（2）木门塞缝由总包单位负责；

（3）电梯门塞缝由总包单位负责；

（4）铝合金门窗塞缝由铝合金门窗安装单位负责，总包负责收口；

（5）移交精装修：总包应把已施工完成的毛坯房移交甲方，甲方可委托第三方按合同、技术规范、图纸等要求对已施工完成的毛坯房验收，总包必须配合，并在限定时间内完成整改质量问题；

（6）外墙涂料基面移交：总包应按高级抹灰标准对基面进行移交，涂料施工单位可以因为抹灰质量问题拒绝接收，质量问题由总包负责整改。

第三条 建筑防水和墙体渗漏问题专题

住宅建筑渗漏问题一直是工程质量方面的棘手问题，并且很容易由报修处理演变为工程质量投诉。在解决渗漏问题的过程中，公司一方面在技术、成本、人力上有很大的投入，但由于渗漏问题的复杂性原因，业主对渗漏维修的效果和效率方面并不满意，严重的甚至对我们丧失信心，从而引起业主激烈的反应。

研究范围：城市花园、紫金苑、花园新城、金色家园、四季花城

研究的依据：

《屋面工程质量验收规范》GB50207-2025

《建筑防水工程技术》

《建筑工程防水设计与施工手册》

《建筑施工手册》第四版

《地下防水工程施工及验收规范》GBJ208-83

《地下工程防水技术规范》GBJ108-87

《建筑工程质量检验评定标准》GBJ301-88

1.客户关系矛盾问题

渗漏问题之所以成为工程质量难点问题，和业主的高度关注有关，和业主的切身利益相干，业主从心里上不能容忍这样的问题存在。对我们的维修要求较高。但由于渗漏问题处理存在着渗漏原因判断困难、责任判定困难、成本投入较大、维修工艺复杂等因素，造成我方维修的时效和效果和业主的要求存在很大的差距，甚至多次维修仍然没能解决问题，业主态度转而激烈，最终造成客户关系对立。

2.渗漏原因分析：渗漏问题产生的原因多种多样，归纳起来有设计、材料、施工方面的原因，概略分析如下：

（1）设计是前提：

图纸是工程施工的关键性技术文件，图纸首先要满足国家设计规范规定的强制指标（如：防水工程的防水等级），其次要明确构造做法，再次要有详细的细部处理图示。分析以往图纸产生的问题，强制规定和构造做法基本满足要求，但细部处理图示不足。但防水施工的关键就在于细部处理，通常图纸会给定标准图集具体节点，但标准图集和实际工程结合程度并不紧密，甚至根本没有标注。

在和设计院探讨具体问题细节时发现，设计人员对细部问题处理也不清楚应该怎么做，或者对此问题也没有更好的解决办法。图纸问题从而转化为施工问题。

图纸上各专业交叉问题没有规定统一做法，结构设计和建筑设计的矛盾主要表现在坡屋面工程、厨房卫生间降板。水电专业和土建的矛盾主要表现在厨房卫生间和墙体。

土建专业设计问题还缺少防渗漏构造做法，如：外墙抹灰、空调板、飘窗、外窗栏杆、阳台栏杆等。

（2）对应措施一：

①参与编制设计任务指导书-具体要求设计的深度（细部构造图示、标准图索引）；

②参与并跟踪设计进程-反馈墙体砌筑构造、外挑构件构造、节点构造缺陷与不足，加强工艺难点部位图示程度；

③重点关注专业矛盾问题-厨卫水暖布管和防水施工交叉问题设计技术措施；

④材料是关键：国家对防水工程材料选择有详细的规定，结合工程特点有很大的材料选择空间，但是目前防水建材行业比较混乱，市场上充斥着大量的假冒伪劣产品，这给我们在材料选择方面提出了较高的要求-汰劣存优，这是防水材料作为抵抗雨水渗透的屏障作用所决定的。沈阳公司应用过的防水材料多种多样，如：SBS卷材、双组分聚氨酯、高分子、固安诺、单组分聚氨酯、JS、刚性防水等。从近几年的问题分析可以得出结论：聚氨酯不适合应用于外露表面，刚性防水效果并不稳定，固安诺不适合快速的施工节奏。

（3）对应措施二：

①结合目前的建材市场和工程实际需要，在公司内部已经明确了防水施工材料：屋面和地下工程防水为SBS,厨卫、阳台防水材料为单组分聚氨酯，卷材和涂膜的厚度根据图纸要求和国家规范执行；

②材料采购注重选择有实力、质量管理体系健全的、社会信誉良好的防水材料生产厂家入围招标。确实保障运用到工程中的防水材料在技术性能、耐久性能等各方面满足需要；

③施工是基础：防水施工由于涉及到人工操作、工序交接、交叉作业等问题，因此施工管理和控制将最终决定防水施工质量的好坏，分析以往的案例，施工工人的操作水平、责任心，前后道工序的质量，成品保护，施工方案得当，技术交底培训，检查监督，盛水试验，交接检查验收等任何方面出现问题，都会影响到实际防水施工质量。因此施工管理将是我们现场工程人员的核心工作之一。

（4）对应措施三：

①施工方案的编制要坚决杜绝为了编制而编制的现象，方案措施选择要满足工程实际需要，并能有针对性的解决以前出现的问题，在方案中明确施工工艺和操作工艺，明确工序质量标准，不合格工序坚决返工，不能姑息；

②样板引路制度要大力推广，通过样板引路制度验证施工方案的不足和发现新的问题。展示施工过程和工序标准及交接验收标准，并作为培训有关的施工管理人员和操作人员的实体教材；

③强化工序交接检查验收制度，不合格工序下道工序拒绝接受。

（5）对应措施四：

针对防水问题从责任、利益、义务的角度分析，以前我们走过的道路证明：走单纯技术保证的路子是有其局限性的，我们单独外委防水施工单位进行防水施工，虽然防水施工单位的专业能力要强一些，事实上却肢解了工程，造成了工程质量责任载体的多样化，增加了管理环节和控制协调的难度。各方只对自己负责的部分负责，总包单位没有意愿对甲委施工的工程质量负起管理责任，并且没有确实的管理投入，成品保护意识不强。由于总包的优势地位造成甲委防水施工单位不能严格进行工序交接检查验收制度。一旦出现质量问题，双方互相推委，最终我方处于一种尴尬的裁判的地位，需要耗费大量的精力调查取证，并且判断的结果还很难令双方满意。

为此我们首先要做的是理顺工程质量责任主体，并按照责任主体的利益和义务调整我们的工程管理思路和采购模式。2025年防水采购我们选用了两种方式，防水材料采购和工程采购，最终由项目部根据需要选择合适的方式。

颠覆以前怕出问题的想法，害怕问题也没有避免，关键是出了问题不用判断就能确认是谁的问题，谁来负责，谁来处理，因此总包施工单位承包防水施工将能简化工程管理环节，利益明晰，责任明晰。

（6）目前问题的处理：对以往工程遗留问题加大投入力度，彻底解决，小修小改的解决不了就大修大改，要抛掉包袱轻装上阵。

第四条 防水（渗）漏体系专篇

第一部分：防水（渗）体系编制原则

防水工程的设计及施工应遵循“防、排、截、堵相结合，刚柔相济、因地制宜，综合治理的原则”,做到先排后防，即首先不能有积水，要将水在短时间内顺畅地排出。其次必须强化结构自防水功能，每一处节点均要对结构本身的防水功能给予充分的重视。因此，防水（渗）工程应综合治理，注重抓好三关：

第一是结构自防水，包括混凝土墙、柱、板、墙体材料及砌筑、抹灰层、塞缝等，这是整个防水体系的基础，基础工作不过关，防水体系就无法保证；

第二是在各饰面层、防水层施工前、后的淋水、蓄水试验，是对紧前工序防水能力的真实检验，只有通过淋（蓄）水试验的防水才是可信的；

第三是防水材料（聚氨酯、JS、卷材）的应用，这是防水工程的最后一道关口。

根据目前的情况，工程人员普遍存在的意识是只重视最后一关--防水材料的应用及其质量，忽视了前两项对防水设防的重要性，从而导致在防水材料出现轻微失效的情况下，建筑物也就轻易地出现了渗漏。因此，我们要强调三关并重，缺一不可。

说明：除具体说明外，单位为mm；本防水体系由万科工程管理部解释。

第二部分 防水材料选用

1.防水材料品牌

为保证防水工程质量，公司统一指定防水材料品牌，由工程部另行通知确定。指定材料应在投标文件中明确，使用中必须依照执行，如果本体系未规定的，应通知工程部确定。

2.防水材料检验

监理公司必须严格按规范规定对防水材料进行进场检验，并核对材料的产地来源。

3.防水材料选用

（1）防水涂料

①聚氨酯防水材料（GB/T19250-2025）

分类：

a.产品按组份分为单组份（S）、多组份（M）两种；按拉伸性能分为Ⅰ、Ⅱ两类。

b.聚氨酯防水材料标准：国家标准Ⅰ类、单组份或双组份。

c.使用部位：地下室侧墙、露台及屋面节点处理。

d.品牌选用推荐：“东方雨虹”、“盘锦禹王”和“上海汇丽”.②聚合物水泥防水涂料（简称JS防水涂料）（JC/T 894-2025）

分类：

a.以丙烯酸酯等聚合物乳液和水泥为主要原料，加入其他外加剂制得的双组份水性建筑防水涂料，产品分为Ⅰ型和Ⅱ型两种。Ⅰ型：以聚合物为主的防水涂料；Ⅱ型：以水泥为主的防水涂料。聚合物水泥防水涂料必须以丙烯酸酯为乳液。其中Ⅰ型产品主要用于非长期浸水环境下的建筑防水工程，Ⅱ型产品适用于长期浸水环境下的建筑防水工程。

b.使用部位：JS-Ⅱ型1.5厚（卫生间楼面、泳池、穿楼板管道、烟道节点防水）、JS-Ⅱ型1.5厚（卫生间墙身立面）、JS-Ⅰ型1.5厚（铝合金门窗框）。

c.品牌选用推荐：“东方雨虹”、“盘锦禹王”和“上海汇丽”.③水泥基渗透结晶型防水材料（GB18445-2025）

a.使用部位：地下室侧墙和底板（优先选用柔性防水材料）。

b.采用涂刷法时，涂层厚度应大于0.8mm,应多遍涂刷，每遍涂刷养护固化具备强度后方可进行下一遍涂刷；采用干粉撒覆施工时，将1kg/m2的粉料均匀撒覆在未完全初凝的混凝土面上，立即用木抹子、磨光机将粉料压入混凝土内并进行压光。

c.品牌选用推荐：“东方雨虹”、“盘锦禹王”和“上海汇丽”.④防水卷材（GB18967-2025）

a.本防水体系规定防水卷材采用弹性体（SBS）改性沥青防水卷材，在恶劣气候条件下，报工程部审批同意后，可选用“东方雨虹”、“盘锦禹王”湿铺自粘式防水卷材[Ⅱ型、聚酯胎、双面膜、4MM厚].b.防水卷材标准为：国家标准Ⅱ型、聚酯胎、双面膜、4MM厚。

c.使用部位：屋面、露台、地下室顶板。

d.品牌选用推荐：“东方雨虹”、“盘锦禹王”牌。

（2）刚性防水材料

①抗渗混凝土

a.采用砂石连续集料配制，能达到抗渗性能较高的抗渗混凝土；另在实际工程中，由于水泥品种、砂、石粒径不尽人如意，为减少水化热以避免或减少收缩而降低水泥用量，为了避免商品混凝土坍落度损失过多和为了提高施工的和易性，须掺加外加剂（减水剂、加气剂、早强剂、防水剂、膨胀剂）而制成外加剂抗渗混凝土。

b.使用部位：地下室结构砼（按设计要求，且≥S8）、泳池（按设计要求，且≥S8）、屋面及露台（按设计要求，且≥S6）。

②嵌缝材料

a.使用部位：改性沥青嵌缝油膏用于沉箱卫生间；合成高分子密封材料用于屋面伸缩缝、变形缝。

b.品牌推荐：改性沥青-湖南湘潭，合成高分子-汉高、西卡、科顺。

③过滤层、隔离层、保护层、加强层

a.疏水层：种植地下室顶板采用注塑聚丙烯排水板，其它种植屋面采用高抗聚苯乙烯（HIPS）吸塑排水卷材，排水板支点抗压≥10t/m2;地下室底板和花池采用碎石疏水层；

b.土工布隔离层：符合GB/T 17639-1998,选用优质聚酯及涤沦等短纤维，经纺织的梳理、铺网、针刺、定型等工艺制造。规格≥150g/m2,厚度≥2.4mm,断裂强度≥9.5KN/m,抗撕裂强度≥0.24KN,顶破强度≥1.5KN,刺破强度≥350N.c.耐碱纤维网格布：≥120 g/m2;

d.地下室外侧墙防水层的保护层用6厚挤出式发泡PE.④隔热材料

a.压缩强度≥250kpa;其他由建筑做法和活荷载确定；

b.密度：由压缩强度确定，当压缩强度为250 kpa时，密度为30~36kg/m3;

c.厚度：40mm厚，节能计算需加厚的，以节能计算厚度为准；

d.屋面、露台的保温材料推荐采用欧文斯科宁挤塑聚苯板。

（3）瓷砖粘结剂和填缝剂：

①瓷砖胶：选用水泥基胶粘剂普通型（C1）（具体型号需提供粘贴材质供厂家确认）。

②填缝剂：选用普通型水泥基填缝剂（CG1）。

③品牌推荐：瓷砖胶：汉高、韦伯。

④填缝剂：汉高、韦伯。

（4）金刚砂地面：用干粉撒覆施工时，将金刚砂地面硬化剂均匀撒覆在未完全初凝的混凝土面上，立即用木抹子、磨光机将粉料压入混凝土内并进行压光，金刚砂地面硬化剂用量≥5kg/m2,耐磨层厚度≥3mm。

第三部分 防水部位构造通用做法说明

1、结构降板

（1）非沉箱式卫生间降板80,设地漏；厨房降板20,不设地漏。

（2）沉箱式卫生间降板350（可根据周边的梁高确定），箱底设侧排地漏。

（3）有保温要求的露台降板250,无保温要求的露台降板100,当下部空间不能采用降板形式的，改用反坎或反梁做法。

（4）阳台降板100.（5）突出外墙的构造板（包括雨棚、空调板等）降板200或加200高混凝土反坎（反坎与主体一次浇筑完成）。

2、反坎设置

（1）厨房、卫生间周边墙体下设200高同墙体厚混凝土反坎；内墙下凸出墙身的梁设缺口梁，缺口100\*50.（2）外墙加气混凝土砌块必须设置100高混凝土导墙。

（3）高度不超过1.5m的屋面女儿墙全部为现浇砼结构，超过1.5m高采用砖砌时，构造柱间距不大于3m,截面尺寸为180\*墙厚，配4ф12纵筋及ф6@200箍筋，压顶截面为120\*墙厚，配2ф12纵筋及ф6@200箍筋。

（4）室外楼梯临边、与房间墙体的交接处设置200高混凝土反梁或反坎，楼梯板嵌入墙体。

（5）屋面、露台和房间墙体的交接处设置350高的混凝土反梁或反坎（反坎与屋面一次浇筑）。

3、淋蓄水试验

（1）屋面结构板、露台结构板、阳台结构板、卫生间结构板、楼板吊洞48小时蓄水试验。

（2）外墙第一遍面漆完成后（或外墙砖粘贴完成后）进行淋水试验，水压力为2公斤，流量为0.5L/S\*m（水管管长），PVC管为Φ25,孔距100mm；建筑物层数在12层以下的，淋水时间为12小时，13~22层淋水16小时；23~33层淋水24小时。

（3）装修阶段必须采用带水作业，提前发现渗漏隐患。

4、其他

（1）所有窗台板必须浇筑同墙宽100高C20混凝土浇筑压板，每边伸入墙内不少于250mm.（2）砼压板向外找坡，高差20（装模时外侧模板比内侧模板低20）。

（3）屋面、顶板的结构反梁内需预留Φ50PVC排水管。

（4）花池四周设混凝土池壁，花池必须设排水孔，覆土花池做碎石滤水层。

（5）所有防水基层阴阳角位必须做成圆角和倒角。

（6）屋面、露台设置盲沟排汽。

（7）凡安装给排水立管设置管卡穿透防水层或有防水要求的外墙时，管卡钻孔位置必须采用细砂防水砂浆封堵密实。

（8）卫生间淋浴房及浴缸JS防水层高出建筑完成面2.0m.（9）首层建筑墙体与室外地坪交接处设置一道圈梁防潮层。

5、所有防水层在阴阳角、管根、管井、地漏等部位都需按施工规程做防水附加层，防水附加层除说明外，材料及做法与地面防水层相同，沿各方向防水附加范围各为250mm.凡节点大样与上述说明矛盾的，以节点大样要求为准。

第四部分 各部位节点

1、地下室防水做法

地下室地面按照6m×6m设置4×20（宽×深）缩缝，内嵌聚氨酯油膏密封。

⑴地下室、半地下室挡土墙防水建筑做法

①通用说明：适用内侧为室内（如私家住宅、车库、功能房、架空活动区）挡土墙，当室外地坪不在同一标高时，注意现场确定防水收头位置，防水层收头处设20\*20凹槽。

②构造做法：

a.回填土夯实，密实度达93%;

b.6厚挤出式发泡PE保护层；

c.2厚聚氨酯防水涂料（高度超过室外完成面不小于500,超出地坪部分洒石米，抹灰需满挂15\*15镀锌钢丝网，钢丝直径为0.7mm,钢丝网高出凹槽100）；

d.抗渗混凝土墙板（抗渗等级按设计要求）。

③关键质量控制点：

a.模板对拉螺杆使用止水螺杆；

b.施工缝处设置贯通3厚止水钢板；

c.防水基面需清理，孔洞修补后再施工防水；

d.防水材料、配比、厚度必须经验收和检查。

（2）地下室车库底板防水建筑做法

①通用说明：房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的1/2者，功能房应根据使用要求另进行结构和防水设计。

②构造做法：

a.100厚C25混凝土（不能掺加粉煤灰），配？4@200双向钢筋网，面撒金刚砂，随捣随机械抹光（周边设排水沟），（6×6m设置4mm宽缩缝或以一个开间设置4mm宽缩缝，切深20,聚氨酯油膏填塞）；

b.无纺布隔离层；

c.级配碎石疏水层100厚；

d.抗渗混凝土底板（结构自找坡0.5%,坡向排水沟，抗渗等级按设计要求）；

e.100厚C15素砼垫层；

f.素土夯实（密实度≥93%）。

③关键质量控制点：

a.底板混凝土浇筑不得留施工缝；

b.为提高砼面层耐磨性，砼面层水灰比和坍落度应尽可能小，采用机械抹光机压实收光（不准采用人工收光）；

c.结构自找坡（砖模起坡）；

d.底板混凝土7天洒水养护。

（3）半地下室车库底板防水建筑做法

①通用说明：房间地面低于室外地平面的高度不超过1/2者；本做法仅适用回填土厚度不大于1000的车库，如果回填土厚度大于1000,需另行结构设计，截水沟设置按设计图。

②构造做法：

a.100厚C25混凝土（不能掺加粉煤灰），配？4@200双向钢筋网，面撒金刚砂，随捣随机械抹光（周边设排水沟），（6×6m设置4mm宽缩缝或以一个开间设置4mm宽缩缝，切深20,聚氨酯油膏填塞）；

b.200厚C25抗渗混凝土，配？6@200双向钢筋网

c.200厚石粉垫层（掺6%水泥）压实；

d素土夯实（密实度≥93%）

③关键质量控制点：

a.素土夯实；

b.找坡；

c.为提高砼面层耐磨性，水灰比和坍落度应尽可能小，采用机械抹光机压实收光（不准采用人工收光）。

（4）私家住宅、商铺、管理用房半地下室底板防水建筑做法

①通用说明：房间地面低于室外地平面的高度不超过1/2者；装饰面层根据交付标准。

②构造做法

a.装饰面层；

b.20厚1:2.5水泥砂浆保护层；

c.渗透结晶型防水层1mm厚

d.抗渗混凝土结构板；

e.100厚C15素砼垫层；

f.素土夯实（密实度≥93%）。

③关键质量控制点：

a.素土夯实；

b.防水材料、配比、厚度的验收和检查。

（5）地下室顶板防水建筑做法

①通用说明：适用种植屋面，结合建筑施工图、结构施工图施工，注意反梁（如果有）的高度，覆土厚度，以及管线找坡的可能。结构为反梁，需在梁内预留排水管。

②构造做法（绿化部分顶板防水建筑做法）：

做法一：

a.种植土；

b.土工布滤水层（150G/M2）；

c.20高注塑聚丙烯排水板（周边用成品塑料盲沟管集水与排水系统连接）；

d.40厚C20细石砼保护层，内配筋？4@200双向

e.聚酯胎防水卷材；遇墙上反高出种植土面不少于400,地漏、管道周围刷2.0厚聚氨酯防水涂料，上反高出种植面不少于400,水平面不少于250;

f抗渗钢筋砼（结构自找坡1%,抗渗等级按设计要求）。

做法二：

a.种植土；

b.土工布滤水层（150G/M2）；

c.80厚20~30碎石疏水层（周边用成品塑料盲沟管集水与排水系统连接）；

d.40厚C20细石砼保护层，内配筋？4@200双向

e.聚酯胎防水卷材；遇墙上反高出种植土面不少于400,地漏、管道周围刷2.0厚聚氨酯防水涂料，上反高出种植面不少于400,水平面不少于250;

f.抗渗钢筋砼（结构自找坡1%,抗渗等级按设计要求）。

（6）道路部分顶板防水建筑

①做法：

a.装饰面层；

b.道路结构砼；

c.间距2025埋设直径50的成品盲沟管连通道路两侧（路基无需回填时采用）；

d.土工布滤水层（标高达不到设计要求时选用）；

e.40厚C20细石砼保护层，碎石垫至设计标高（标高达不到设计要求时选用）；

f.聚酯胎防水卷材；遇墙上反高出种植土面不少于400,地漏、管道周围刷2.0厚聚氨酯防水涂料，上反高出种植面不少于400,水平面不少于250;

g钢筋混凝土抗渗砼（结构自找坡1%,抗渗等级按设计要求）。

②关键质量控制点：

a.结构找坡；

b.变形缝侧墙必须与地下室顶板砼同时浇筑，一次成型；

c.防水材料、配比、厚度的验收和检查；

d.节点部位的防水施工质量，防水材料的上反高度；

e.防水层、吊洞完成后48小时蓄水检查渗漏；

f.若上返高度不足400mm的，在砼墙顶面收口，并与地下室外墙防水相搭接100mm。

（7）架空车库地面建筑做法

①通用说明：适用于回填土厚度不大于1000的车库；回填土大于1000,需另行结构设计（改用预制板+60厚？6@200混凝土）；截水沟设置按设计图。

②构造做法；

a.200厚C25混凝土，配筋双向？4@200,面撒金刚砂随捣随机械收光；（6×6m设置4×20（宽×深）伸缩缝，聚氨酯油膏密封）；

b.200厚石粉垫层（掺6%水泥）压实；

c.素土夯实（密实度≥93%）。

③关键质量控制点：

a.素土夯实；

b.找坡；

c.为提高砼面层耐磨性，水灰比和坍落度应尽可能小，必须采用机械抹光机压实收光（不准采用人工收光）。

（8）商铺、住宅、架空活动区地面防水建筑做法

①通用说明：商铺、住层、架空活动区地面按结构配筋，结构板后浇的（与梁分开浇筑）应注意钢筋预留和梁的标高。

②构造做法

a.建筑面层；

b.钢筋混凝土板；

c.冷底子油防潮层（两遍）；

d.100厚C15混凝土垫层；

e.素土夯实（密实度≥93%）。

③关键质量控制点：

a.素土夯实；

b.楼地面防水做法；

c.卫生间楼面防水建筑做法。

（9）通用说明：卫生间的洁具应先确定，以便确定排水、给水管的位置。

构造做法一（非沉箱式）：

①楼地面：

a.预留后铺的门槛和地砖镶贴；

b.预留后铺的门槛和地砖处1.5厚JS-Ⅱ型附加防水层，与地面及上返的墙身防水层搭接；

c.1:2.5干硬性水泥砂浆粘贴地面砖；

d.1.5厚JS-Ⅱ型防水涂料，四周卷起至少比卫生间楼面结构面高300;

e.最薄处20厚1﹕2.5水泥砂浆找坡层；

f.钢筋混凝土楼板（四周浇注200高同墙厚导墙）。

②墙身：

a.瓷砖粘结剂粘贴墙面砖；

b.淋浴区（或浴缸区）并外延200宽，立面1.5厚JS-Ⅱ型防水涂料高2025）

c.15厚1:4CL30水泥砂浆；（不准采用混合砂浆）

d.墙身砌体（墙根部设200高同墙厚砼导墙）。

构造做法二（沉箱式）：

①楼地面

a.预留后铺的门槛和地砖镶贴；

b.预留后铺的门槛和地砖处1.5厚JS-Ⅱ型附加防水层，与地面及上返的墙身防水层搭接；

c.1:2.5干硬性水泥砂浆粘贴地面砖；

d.1.5厚JS-Ⅱ型防水涂料，四周卷起至少比卫生间结构面高600;

e.40厚细石混凝土，内配筋∮6@200单层双向，下铺无纺布，与墙四周用沥青油膏嵌缝；

f.30-50粒径石子疏水层；

g.20厚1:2.5水泥砂浆保护层；

h.1.5厚JS-Ⅱ型防水涂料，四周卷起至少比卫生间结构面高600;

i.最薄处20厚1:2.5水泥砂浆找坡；

j.钢筋混凝土楼板（四周浇注200高同墙厚导墙）。

②。墙身：

a.瓷砖粘结剂粘贴墙面砖；

b.淋浴区（或浴缸区）并外延200宽，立面1.5厚JS-Ⅱ型防水涂料高2025）

c.15厚1:4CL30水泥砂浆；（不准采用混合砂浆）

d.墙身砌体（墙根部设200高同墙厚砼导墙）。

③关键质量控制点：

a.缺口梁留设和混凝土导墙；

b.穿楼板吊洞试水；

c.找坡；

d.整体结构蓄水试验48小时，不渗漏才能施工防水层；

e.防水基层微孔密闭，防水材料、配比、厚度得验收和检查；

f.防水层、吊洞完成后48小时蓄水检查渗漏；

g.防水材料的上反高度；

h.门槛石或贴门槛石处地砖后贴并附加防水；

i.地砖完成面标高最高处低于厅房15mm;

j.瓷砖粘结剂须机械集中搅拌

2.厨房楼面防水建筑做法

（1）通用说明：厨房建筑完成面比客厅建筑完成面低10,地面砖采用湿铺法粘贴。

（2）构造做法：

①1:2.5水泥干硬性水泥砂浆粘贴地面砖；

②烟道与楼板交接处用细石砼做50\*50挡水基（与预留洞口灌缝砼一次浇筑），刷1.5厚JS-Ⅱ型防水涂料，上反300,四周延伸不少于300;

③钢筋混凝土楼板。

（3）墙身：

①瓷砖粘结剂粘贴墙面砖；

②15厚1:4CL30水泥砂浆；

③墙身砌体（墙根部设200高同墙厚砼导墙）。

（4）关键质量控制点：

①48小时蓄水检查吊洞渗漏；

②防水材料、配比、厚度得验收和检查；

③防水上反高度；

④瓷砖粘结剂须机械集中搅拌。

3.阳台防水建筑做法

（1）通用说明：穿阳台板落水管在管口周边刷JS-Ⅱ型1.5厚防水涂料，注意完成面的排水坡度。

（2）构造做法：

①1:2.5干硬性水泥砂浆粘贴地面砖（保持1%坡度）；

②阳台楼板的管根处四周半径250mm宽范围内均刷JS-Ⅱ型1.5厚防水涂料上返100;阳台地面与室内墙体交接处刷JS-Ⅱ型1.5厚防水涂料上返150,水平150;

③最薄20厚1:2.5水泥砂浆找坡层（坡度1%,坡向地漏）；

④现浇钢筋混凝土板。

（3）关键质量控制点：

①吊新旧砼接触面毛化处理；

②吊洞完成后48小时蓄水检查渗漏；

③防水材料、配比、厚度得验收和检查；

④防水上反高度；

⑤铝合金门槛处铝合金施工单位施工的防水层。

4、屋面防水做法

（1）斜屋面防水建筑做法

①通用说明：出斜屋面的墙体、烟道、管道需刷1.5厚JS-Ⅰ型防水涂膜，上反立面不少于200,平面范围不少于250.构造做法一（钢瓦）：

a.钢瓦；

b.铝箔布；

c.安装铝合金挂瓦条（下垫尼龙膨胀垫圈）；

d.30厚挤塑聚苯板隔热层（用于有保温要求的屋面）；

e.20厚1:2.5水泥砂浆找平层；

f.钢筋混凝土屋面结构板。（板上预留钢筋头？8@500X500,外伸100mm）

构造做法二（水泥瓦）：

a.1:2水泥砂浆铺贴水泥瓦（水泥瓦同时用0.8铜丝端部拧成环压在砂浆内或不锈钢钉钉入砼保护层固定）

b.40厚C20细石砼保护层，内配？6@200X200钢筋网，网片与预留钢筋连接；

c.30厚挤塑聚苯板隔热层（用于有保温要求的屋面）；

d.2厚聚氨酯防水涂料

e.20厚1:2.5水泥砂浆找平层；

f.钢筋混凝土屋面结构板。（板上预留钢筋头？8@500X500,外伸100mm）。

②关键质量控制点：

a.48小时淋水；

b.节点部位的处理（如伸缩缝、转角位）。

（2）种植屋面防水建筑做法

①通用说明：

构造做法一：

a.种植土；

b.土工布滤水层（150G/M2），四周上翻100高，用粘贴剂粘结；

c.20高高抗聚苯乙烯（HIPS）吸塑排水板（卷材，支点向上满铺）；

d.40厚C20细石砼保护层，内配？4@200X200钢筋网；

e.聚酯胎防水卷材，遇墙上反高出种植土面不少于400,地漏、管道周围刷2.0厚双组份聚氨酯防水涂料，上反高出种植面不少于400,水平面不少于250;

f.抗渗钢筋混凝土结构板（结构自找坡1%,抗渗等级按设计要求）。

构造做法二：

a.种植土；

b.土工布滤水层（150G/M2），四周上翻100高，用粘贴剂粘结；

c.60厚20~30碎石疏水层；

d.40厚C20细石砼保护层，内配？4@200X200钢筋网；

e.聚酯胎防水卷材，遇墙上反高出种植土面不少于400,地漏、管道周围刷2.0厚双组份聚氨酯防水涂料，上反高出种植面不少于400,水平面不少于250;

f.抗渗钢筋混凝土结构板（结构自找坡1%,抗渗等级按设计要求）。

②关键质量控制点：

a.结构找坡；

b.防水材料、配比、厚度的验收和检查；

c.节点部位的防水施工质量；

d.结构板、防水层、吊洞完成后48小时蓄水检查渗漏；

e防水材料的上反高度；

（3）上人平屋面防水建筑做法

①通用说明：排水体系是找坡、明沟、排气有机的结合，明沟设置根据屋面形状及图纸，保证排水通畅、迅速。下方为楼梯间、开放空间（车库、架空层）无需隔热，取消保温层，3改为塑料薄膜隔离层。小于10平方的私家露台不设置明沟。

②构造做法：

a.20厚1:2.5水泥砂浆粘贴地面砖；

b.40厚C20细石混凝土，内配筋？4@200双向，平面四周（沿墙和水沟边）设伸缝，缝宽10 mm,缝内嵌聚氨酯密封膏；平面内间距≤3000mm设缩缝，用切割机切深15mm;

c.40厚挤塑聚苯板保温层，用塑料排水板设置盲沟兼排气，3000mm×3000mm横纵布置，相互连接汇集到地漏里（非保温屋面取消此层）；

d.聚酯胎防水卷材，遇墙上反高出种植土面不少于400,地漏、管道周围刷2.0厚聚氨酯防水涂料，上反高出种植面不少于400,水平面不少于250;

e.抗渗钢筋混凝土屋面结构板（结构自找坡1%）。

③关键质量控制点：

a.坡度；

b.结构板48小时淋水检查渗漏；

c.防水材料、配比、厚度的验收和检查；

d.防水层、吊洞完成后48小时蓄水检查渗漏；

e.防水材料的上反高度；

f.排气管的设置（要求排气管伸入排水口，并下弯100mm）；

g.分隔缝的施工；

h.屋面落水口应比防水层低10-15mm,且做成喇叭口。对立管洞口要洒水湿润洞壁和管面，在粘结面刷一度108胶水泥浆，先灌10-15mm厚1:2水泥砂浆，再灌砼，用铁棒捣实，刮平表面，第二天刷嵌一层防水材料，再补10-15mm厚1:2水泥砂浆，凹10mm左右，待修补料终凝后进行蓄水48h试验，做到不渗水。

（4）不上人平屋面防水建筑做法

①通用说明：排水体系是找坡、盲沟、明沟、排气有机的结合，明沟设置根据屋面形状及图纸，保证排水通畅、迅速；盲沟设置在另侧为室内的墙体根部，宽100.下方为楼梯间、开放空间（车库、架空层）无需隔热处，取消保温层。2改为塑料薄膜隔离层。

②构造做法：

a.40厚C20细石混凝土，内配筋？4@200双向，平面四周（沿墙和水沟边）设伸缝，缝宽10 mm,缝内嵌聚氨酯密封膏；平面内间距≤3000mm设缩缝，用切割机切深15mm;

b.40厚挤塑聚苯板保温层，用塑料排水板设置盲沟兼排气，3000mm×3000mm横纵布置，相互连接汇集到地漏里；

c.聚酯胎防水卷材，遇墙上反高出结构面不少于400;（地漏、管道、烟道周围刷2.0厚双组份聚氨酯防水涂料，上反高出结构面不少于400,水平面不少于250,如果女儿墙低于400,防水层在女儿墙檐口收头）；

d.抗渗钢筋混凝土屋面结构板（结构自找坡2%）。

③关键质量控制点：

a.坡度；

b.结构板48小时淋水检查渗漏；

c.防水材料、配比、厚度得验收和检查；

d.防水层、吊洞完成后48小时蓄水检查渗漏；

e.防水材料的上反高度；

f.排气管的设置（要求排气管伸入排水口，并下弯100mm）；

g.分隔缝的施工。

4、外墙防水做法

（1）外墙防水建筑做法

①通用说明：抹灰使用标号32.5水泥外墙面砖要做抗拔试验。

②构造做法：

构造做法一（水泥砂浆涂料面）

a.外墙涂料（一底两面）（涂料甲供）；

b.刮外墙腻子，打磨平整；

c.8厚1﹕4CL30水泥砂浆压光（每立方砂浆添加12mm长纤维1kg,CL30外加剂1kg）；

d.12厚1﹕4CL30水泥砂浆（每立方砂浆添加12mm长纤维1kg, ,CL30外加剂1kg）；

e.不同材料交界处挂250㎜宽镀锌钢丝网（标称直径0.7mm,网格15×15）；

f.CL30水泥砂浆甩毛（重量比：水泥：砂：CL30=50:50:0.25）；

g.混凝土砌块墙体（双面勾缝）。

构造做法二（外保温砂浆涂料面）

a.外墙涂料（一底两面）（涂料甲供）；

b.5mm厚防水抗裂砂浆复合耐碱纤维网格布；

c.玻化微珠保温砂浆（厚度按设计要求）；

d.不同材料交界处挂250㎜宽镀锌钢丝网（标称直径0.7mm,网格15×15）；

e.CL30水泥砂浆甩毛（重量比：水泥：砂：CL30=50:50:0.25）；

f.混凝土砌块墙体（双面勾缝）。

构造做法三（内保温砂浆涂料面）

a.外墙涂料（一底两面）（涂料甲供）；

b.刮外墙腻子，打磨平整；

c.8厚1﹕4CL30水泥砂浆压光（每立方砂浆添加12mm长纤维1kg）；

d.12厚1﹕4CL30水泥砂浆（每立方砂浆添加12mm长纤维1kg）；

e.不同材料交界处挂250㎜宽镀锌钢丝网（标称直径0.7mm,网格15×15）；

f.CL30水泥砂浆甩毛（重量比：水泥：砂：CL30=50:50:0.25）；

g.混凝土砌块墙体（双面勾缝）；

h.CL30水泥砂浆甩毛（重量比：水泥：砂：CL30=50:50:0.25）；

i.不同材料交界处挂250㎜宽镀锌钢丝网（标称直径0.7mm,网格15×15）；

j.玻化微珠保温砂浆（厚度按设计要求）；

k.3mm厚防水抗裂砂浆复合耐碱纤维网格布；

l.内墙涂料（一底两面）（涂料甲供）。

构造做法四（贴砖面）

a.外墙面砖（勾缝采用专用勾缝剂，严禁擦缝，淋水养护）（面砖甲供）；

b.在铺贴面砖之前基层满刮一道专用瓷砖粘结剂，并立即用专用瓷砖粘结剂粘结面砖；

c.8厚1﹕4CL30水泥砂浆毛面（每立方砂浆添加12mm长纤维1kg, ,CL30外加剂1kg）；

d.12厚1﹕4CL30水泥砂浆（每立方砂浆添加12mm长纤维1kg, ,CL30外加剂1kg）；

e.不同材料交界处挂250㎜宽镀锌钢丝网（标称直径0.7mm,网格15×15）；

f.CL30水泥砂浆甩毛（重量比：水泥：砂：CL30=50:50:0.25）；

g.混凝土砌块墙体（双面勾缝）。

③关键质量控制点：

a.墙体砌筑质量，水平缝饱满度达到90%以上，竖缝饱满度达到80%以上；

b.严格要求空调洞做预制块；

c.严格分层抹灰；

d.外墙不得留脚手架；

e.抹灰的养护及工序间隙；

f.铺贴面砖采用专用的机械搅拌器充分搅拌，用齿型刮刀将粘结剂涂抹于工作基面、要求分布均匀，且每次涂刮1平方米左右；

g.在外墙面上部用直径20的PVC管，每隔50打孔，向墙面连续淋水12小时；

h.用机械喷浆甩毛，砂含量符合要求。

④外墙砌体在梁下推荐二种做法，可任选一种：

方法一：用斜砌顶砖，按传统做法及相关工艺要求执行。

方法二：在梁下预留30-50mm缝隙，用微膨胀水泥砂浆或细石砼填缝，外墙面做1.5厚JS-Ⅱ防水一道。

具体做法如下：

a.砌块砌至梁顶停砌7天以上，预留缝宽30-50mm（每段墙身从实际梁底往下排砖，调整下面导墙高度，确保上面缝宽）；

b.用微胀水泥砂浆或细石砼（UEA掺量为水泥用量的10%）填塞密实，内外表面平整；

c.填缝至少5天后，在外墙面梁下与砌体相交之水平灰缝处，涂刷防水层一道；

d.防水层要求：JS-Ⅱ型防水涂膜，厚度1.5mm,宽度200mm.5、铝合金防水建筑做法

（1）通用说明：

①窗台板必须浇筑同墙宽100高C20混凝土浇筑压板，每边伸入墙内不少于250mm,砼压板向外找坡，高差20（装模时外侧模板比内侧模板低20）。

②塞缝：塞缝宽度不允许超过35mm,铝合金门窗框安装前，应撕去水泥砂浆接触处的包装纸并涂刷聚氨酯清漆等保护剂，采用掺适量防水材料的1﹕2干硬性水泥砂浆塞缝以减少砂浆收缩裂缝，之后在外侧窗框与外墙连接处用ф12钢筋条勾缝，最后在第一道抹灰的外表面刷一道1.5厚金汤JSⅠ型防水涂料，窗边阳角收口。

③密封胶：外墙门窗框与外墙连接处采用中性胶密封；玻璃与框扇连接处采用优质玻璃胶密封；框与扇之间的密封材料采用优质三元乙丙胶条。

④配件：门窗上框料要有滴水线条，下方框料要有排水槽；平开窗框料必须为高低角形式。

⑤外墙门框下部统一设置小型门坎，以防止潮气侵入。

⑥安装：安装所用的螺丝应为铜螺丝或不锈钢螺丝，钉口应做好防渗处理。

⑦铝合金窗外周边留宽5mm深8mm槽，密封胶嵌缝。

⑧外窗下框宜有泄水结构，如无时应做如下处理：

a.推拉窗：导轨在靠两边框处铣8mm宽的泄水口；

b.平开窗：在靠框中挺位置每个扇洞铣一个8mm宽的泄水口。

（2）关键质量控制点：

①型材、玻璃进场检查；

②土建交付洞口的精确度；

③窗台素混凝土压顶；

④塞缝的密实度；

⑤防水涂料的厚度；

⑥打胶；

⑦在外墙面上部用直径20的PVC管，每隔50打孔，向墙面连续喷水12小时。

6、雨棚、挑板防水做法

（1）混凝土雨棚、挑板防水建筑做法

①通用说明：下表为无组织排水做法，周边无上反梁；如果周边设置上反梁，必须设置地漏。

②构造做法：

a.最薄处15厚1:3水泥砂浆找坡压光，坡度2%（根部批R=50的圆角）；

b.钢筋砼结构板（根部素砼做反坎200高，与主体一次浇注完成）。

③关键质量控制点：

a.12小时淋水检查渗漏；

b.反坎。

（2）玻璃雨棚建筑做法

①通用说明：室外与户外或地下室采光井；

②构造做法：玻璃排水坡度为6%;

③关键质量控制点：

a.密缝胶的施工；

b.泛水构造设置。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！